



Bulletin d'information des copropriétaires et des résidents de l'immeuble Le Panoramis

N° 2 – septembre 2003

ÉDITORIAL

Information – dialogue – participation.

Au début de l'année, nous avons choisi ces trois axes pour orienter l'action de notre équipe Internet.

Au cours des huit mois écoulés, nous avons essayé de développer cette action en introduisant des rubriques que de nombreux résidents nous avaient suggérées, telles les rubriques de petites annonces ou d'actualité. Ces choix ont été confirmés dans vos réponses à un questionnaire distribué au cours de l'assemblée générale des copropriétaires en juin dernier.

Nous essayerons, dans les prochains numéros de ce bulletin, ainsi qu'au travers du site Internet, de mieux vous informer sur les problèmes et les options qui sont importants pour la bonne marche et l'avenir de votre résidence.

Nous essayerons également d'être à même de mieux vous informer sur l'activité de cet organe essentiel qu'est le Conseil Syndical en obtenant systématiquement et en publiant un rapport de chaque réunion de ce Conseil Syndical.

Enfin, la récente réunion de quartier que Monsieur le Maire Cambon a organisée en juin dernier nous a donné l'occasion de vous informer sur les réponses de la Municipalité aux souhaits que vous exprimiez.

Les études et projet à court terme (2003-2004) évoqués par les municipalités de Saint-Maurice et de Joinville le Pont sur la circulation et le stationnement aux abords de la résidence seront, pour nous, l'occasion de vous informer et de relayer vos avis et commentaires au travers de votre site et de votre bulletin. Le projet à plus long terme de la rénovation du quartier voisin, les Hauts de Joinville, sera également à prendre en compte dans ces réflexions.

Pour accélérer et faciliter la diffusion de ces informations, nous avons créé un **courrier périodique diffusé par E-mail** aux copropriétaires et résidents dont nous connaissons l'adresse électronique. Pour recevoir systématiquement ces courriers périodiques (nous sommes au numéro 3), il vous suffit de communiquer votre adresse E-mail au webmestre (webmestre@le-panoramis.net). A ce jour, plus de 60 internautes (copropriétaires ou locataires) reçoivent périodiquement ces informations.

Nous n'oublions pas ceux qui ne sont pas encore raccordés à Internet et nous poursuivons nos efforts pour mettre sur pied, en collaboration avec ADIRKA, une formation Internet au sein de la résidence.

Ce bulletin est distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la résidence. Nous souhaitons connaître vos réactions et vos suggestions quant aux orientations à prendre et aux sujets que vous souhaiteriez voir traités dans la limite des deux pages de notre bulletin. Vous pouvez nous envoyer un E-mail ou déposer vos remarques écrites aux bons soins des gardiens.

Léon Grisay - webmestre

Les bonnes pages :

Nous reprenons cette fois un extrait de la deuxième chronique présentée sur notre site Internet. Elle est tirée d'une interview, par un de nos équipiers, de Bernard Sicard, gestionnaire de notre immeuble au sein du Syndic, le Groupe Villa.

L-P.net : en tant que syndic aujourd'hui quel est votre point fort et quelles sont vos principales préoccupations?

B.S. : Au-delà de la taille et de l'infrastructure du cabinet qui peuvent s'avérer utiles face à la complexité de la gestion technique, administrative et financière des différents syndicats, notre principal atout est notre présence sur le terrain systématique dans chaque résidence au moins une demi-journée par semaine, le vendredi matin par mes soins, en ce qui concerne PANORAMIS.

Au plan des préoccupations, outre l'évolution du cadre réglementaire, et à cet égard la loi SRU de décembre 2000 est exemplaire, je m'attache à répondre à une demande croissante de sécurisation des copropriétés. Ce qui fait l'agrément de PANORAMIS, de larges espaces ouverts sur l'extérieur, n'est plus de mise dans les nouveaux programmes. Au-delà de la sécurisation physique, nous multiplions les dispositifs de surveillance à distance, pour des besoins de sécurité mais pas uniquement, car ce sont également des moyens de contrôle à distance de réalisation des tâches; tout ceci a un coût bien entendu. Pour PANORAMIS aujourd'hui, à la veille du renouvellement des contrats P2/P3 relatifs au chauffage de base et à l'eau chaude sanitaire, la maîtrise des charges demeure d'actualité. Cependant la "pathologie" de l'ensemble immobilier doit aussi faire l'objet d'une attention de tous les instants. Les sommes investies chaque année pour la préservation du patrimoine demeurent très faibles au regard de sa valeur croissante et recherchée sur le marché; les mesures curatives nécessaires, comme le traitement des sous-faces de balcons, sont bien

ponctuellement et systématiquement diligentées. La question de savoir si cette politique pourra être poursuivie indéfiniment est une vraie question pour l'avenir.

Le texte complet est disponible sur le site Internet www.le-panoramis.net rubrique Chronique. Si vous ne disposez pas d'un raccordement Internet, nous serons heureux de vous faire parvenir sur simple demande une copie papier de l'article complet.

Bonjour, Monsieur le Maire

Monsieur le maire Christian CAMBON a organisé le 28 juin, dans la résidence Panoramis, une très intéressante **réunion de quartier** où ont été abordés les divers problèmes rencontrés par les habitants. Un compte rendu détaillé a été publié sur notre site Internet.

Nous vous tiendrons au courant de l'évolution de la situation et de l'avancement des promesses évoquées lors de cette réunion.

Les charges de la copropriété, ça représente quel poids ...

Les charges globales de la résidence restent stables, voire même diminuent en termes constants au cours du temps (voir notre Bulletin N° 1). Nous avons tenté de comparer le poids de ces charges (budget 2003 = 1.247.000 Euros) avec la valeur que peut représenter l'ensemble des 544 logements de la copropriété..

Sur une base très conservatrice de 2.500 Euros/m², on arrive pour la valeur totale de la résidence à une estimation grossière de 75.000.000 Euros (ou, si vous préférez, à près de un demi milliard de francs (les nouveaux, quand même !).

A cette échelle, les charges globales annuelles représentent **1,7 % (un virgule sept pour cent)** de la valeur globale de la résidence.

Même si, d'un logement à l'autre, ce rapport peut varier, notamment en fonction de la contribution aux frais d'ascenseurs, il n'en reste pas moins vrai que ce « coût d'entretien, de gardiennage et de chauffage » est faible, ... par exemple quand on le compare aux taux actuels de hausse des prix de l'immobilier.

Qu'en pensez-vous ?

Une exposition intéressante à la mairie de Joinville-le-Pont

La municipalité de Joinville-le-Pont a présenté fin juin l'ensemble de son plan de rénovation des Hauts de Joinville, c'est à dire la zone centrée sur la rue de Paris et qui s'étend de la Mame au RER.

Bien qu'il s'agisse là d'un plan couvrant le territoire d'une autre municipalité que Saint-Maurice, il nous a semblé qu'il était intéressant de vous signaler ce projet. En effet, Panoramis est sans aucun doute situé dans la zone de chalandise des commerces de la rue de Paris. D'autre part, toute éventuelle modification du plan de circulation de la municipalité voisine entraînerait inmanquablement des répercussions sur le trafic autour de notre résidence.

Le projet est abondamment illustré dans une **exposition installée dans le hall de la mairie de Joinville-le-Pont**. Cette exposition est ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30. Le mardi,

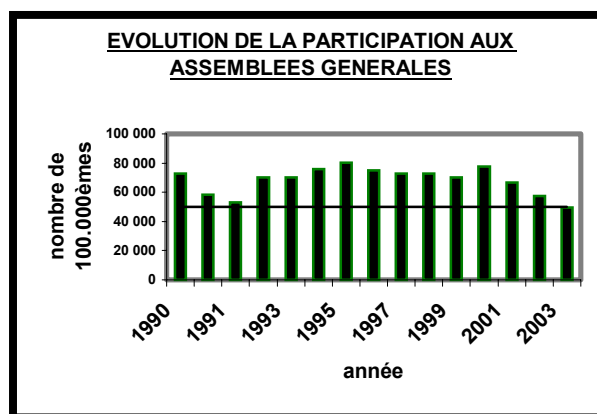
fermeture à 19h00 et le vendredi à 17h00. L'exposition est prévue jusqu'au 30 octobre.

Copropriétaires, réveillez-vous

A l'instar du premier tour des dernières élections présidentielles, la participation (Copropriétaires présents ou représentés) à la dernière Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires du 10 juin 2003 a été la plus faible de ces quatorze dernières années. . Les graves dysfonctionnements de La Poste, dans la distribution des convocations en recommandé d'une part et dans le retour trop tardif de certains pouvoirs après l'assemblée générale d'autre part, n'expliquent pas tout.

Avec 49.733 voix représentées sur 100.000, on n'atteignait même pas la majorité de l'article 25 (majorité de la totalité des Copropriétaires). Cela a obligé à recourir, pour la plupart des résolutions, à un second vote selon la majorité de l'article 24 (majorité des Copropriétaires présents ou représentés).

Même si vous estimez que l'activité de la copropriété ne pose pas de problème, il importe que vous participiez à ces assemblées générales et y exprimiez vos opinions et vos souhaits.



Reprise des cours ADIRKA

Peinture - Aquarelle : Mme ADLER -01 42 83 28 04
A partir fin 09/2003
lundi 14h à 17h – vendredi 9h à 12h

Taïji Quan : M. ANTEGE - 01 49 76 07 84
A partir 1/09/2003
lundi 19h30 à 22h – mercredi 10h à 13h

Tarot : M. DELCLOS - 01 48 85 54 81
A partir 12/09/2003
un vendredi par mois – 21h

Peinture à l'huile : Mme MORALES - 01 42 83 30 65
A partir fin 09/2003
mardi 10h-16h 1 sem. Sur 2 – vendredi 13h30 à 16h30

contact pour le bulletin et le site Internet :

www.le-panoramis.net

webmestre@le-panoramis.net

Léon GRISAY - 22, avenue des Canadiens - Saint-Maurice